



Bestyrelsesmøde den 16. maj 2023

Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmøderne den 14. marts og 18. april 2023 blev godkendt.

3 Revisionsprotokol

Ingen bemærkninger.

4 Byggeri

Dan Christensen gennemgik kort status på byggesager siden sidste møde.

Afd. 100 Bindedbøll Byen

Arbejdet skrider planmæssigt frem, og der arbejdes pt. med montering af gulve og køkkener. Aflevering er planlagt til aflevering d. 1. oktober 2024.

Randi Rædkjær opfordrede til, at organisationsbestyrelsen besøger afdelingen til efteråret.

Afd. 25 Klostervang

Aarhus Kommune har givet byggetilladelse til montering af rapellingankre. Der er aftalt møde med rådgiver og entreprenør i uge 21 med henblik på aftale om udførelse. Der udestår fortsat færdiggørelse af terræn/haveanlæg. Endvidere udestår arbejder i forbindelse med supercykelstien, som skal forestås af Aarhus Kommune. Entreprenøren har færdigmeldt mangelfhjælpning vedr. vandindtrængning på altaner. Byggeregnskabet er under færdiggørelse. Det er besluttet at gennemføre en evaluering af processen omkring helhedsplanen. Der er indgået aftale med en uvildig ekstern konsulent, som skal forestå evalueringen, og der holdes snarest et møde med

afdelingsbestyrelsen om kommissoriet for undersøgelsen.

Afd. 4 Skovkanten

Fremdriften er tilfredsstillende og i overensstemmelse med seneste tidsplan. Der vil blive realiseret en budgetoverskridelse, der primært skyldes genhusningsbehov langt over det forventede samt ekstraarbejder og forlænget byggetid på grund af uventede miljøsaneringsarbejder. Der afholdes internt møde med henblik på udarbejdelse af et estimat på overskridelsen i uge 20.

Afd. 37 Fjældevangen

Licitationen faldt positivt ud, og prisen på renoveringsprojektet endte indenfor det godkendte budget. På grund af det forhøjede renteniveau forventes det alligevel at medføre en huslejeforhøjelse, hvorfor bestyrelsen er ansøgt om at bevilge et tilskud på kr. 5 mio. af den fælles trækingsret, så dette kan imødegås.

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. april blev der stemt om at supplere renoveringsprojektet med lukkede altaner med en huslejeforhøjelse på kr. 315 pr. måned. Forslaget blev vedtaget med 60 % af stemmerne. Ca. 20 % af afdelingens lejemål var repræsenteret på mødet. Desværre er det usikkert, om de lukkede altaner kan godkendes af Tilsynet i Aarhus Kommune, da de går imod en politisk, bystrategisk beslutning om at tilstræbe åbenhed i nye og nyrenoverede bebyggelser. Morten Homann og Morten Strunge har afholdt møde med Tilsynet, og der forventes en afklaring primo uge 20 2023.

Kontraktforhandlingerne med entreprenøren pågår, så kontrakt kan underskrives umiddelbart efter Tilsynets afgørelse foreligger. Der skal meldes byggestart til Aarhus Kommune senest d. 22. maj 2023, da byggetilladelsen udløber d. 23. maj 2023.

Arbejderne i boligerne påbegyndes umiddelbart efter sommerferien 2023 og forventes afsluttet i oktober 2024. Endelig udførelsestidsplan udarbejdes af entreprenøren i forbindelse med kontraktindgåelse.

Afd. 52 Skådeparken

Udskiftning af vinduer og terrassedøre er igangsat og forventes afsluttet ultimo 2024. Udskiftning af brugsvandsinstallationer er planlagt til igangsætning i uge 35 2023.

Afd. 66 Erhvervelse af ny grund i Skæring, etape 3

Det første lokalplansudkast er indsendt til Aarhus Kommune primo maj 2023. Endelig vedtaget lokalplan forventes først at foreligge i løbet af minimum et år – dvs. tidligst inden sommerferien 2024.

Afd. 68 Smedens Have

Lokalplanarbejdet er igangsat. Det første møde med Skanderborg Kommune er afholdt, og der pågår afklaring af en række tekniske forhold som f.eks. støj, parkering og renovation. Endelig vedtaget lokalplan forventes sommeren 2024. Overvejelser om entrepris- og udbudsform pågår. Erhardt Christensen er udpeget som projektleder på opgaven.

Afd. 48 Brohaven

Morten Homann og Morten Strunge har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at forberede det videre arbejde, herunder orientering og drøftelser med beboerne, formentlig på et informationsmøde i sensommeren. Morten Strunge henvender sig til Landsbyggefonden med henblik på at få åbnet en sag.

5 Dispositionsfond og egenkapital

Morten Homann gennemgik notat om dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital.

Morten Homann opfordrede til, at AAB laver nogle strategiske principper for tilskud, og fremlagde et udkast til disse:

Fremadrettet bør praksis for tilskud fra egenkapitalen – særligt dispositionsfonden – prioriteres skarpt for at sikre, at der er det fornødne råderum i fonden til de projekter, organisationsbestyrelsen finder strategisk mest vigtige. Det indstilles på den baggrund, at der administreres efter følgende principper:

- I. Overordnet bør princippet fortsat være, at boligorganisationen ikke akkumulerer større kapital end fornødent til at sikre sin evne til at yde tilskud og til at undgå opkrævning efter driftsbekendtgørelsens § 42. Ser man på kommende sager, er det dog væsentligt at erkende, at råderummet de næste ti år ikke er stort.
- II. Derfor bør det ligeledes være et princip, at afdelingerne som udgangspunkt afholder alle omkostninger til alle byggesager, og at tilskud prioriteres til få afdelinger ud fra generelle tilskudsprincipper.
- III. Det bør derfor endvidere være et princip, at der ikke ydes generelle tilskud til alle afdelinger, ej heller – i overensstemmelse med organisationsbestyrelsens tidligere beslutning herom – i form af rentetilskud eller garanterede renteindtægter til afdelingerne.
- IV. Tilskud til afdelingerne prioriteres efter følgende principper:
 - Der udarbejdes et prioriteringsindeks over alle afdelinger, som ud fra inddragelse af udlejningssituationen, huslejeniveau, langsigtet økonomi og fysisk tilstand udgør et generelt mål for afdelingernes indbyrdes sårbarhed. I indekset tillægges det betydning, i hvilket omfang afdelingen selv søger at forbedre sin egen situation ved et tilstrækkeligt niveau for henlæggelser.
 - Tilskud fra dispositionsfonden og den fælles del af trækningsretten prioriteres af organisationsbestyrelsen efter indstilling fra administrationen til renoveringsprojekter i afdelingerne baseret på afdelingernes indbyrdes prioriteringsindeks.
 - Der ydes fortsat tilskud til den enkelte afdeling fra den afdelingsbundne del af trækningsretten uafhængigt af prioriteringsindekset.
 - Organisationsbestyrelsen reserverer op til 10 pct. af råderummet i den disponible del af dispositionsfonden til at støtte interne projekter samt tiltag i afdelingerne af strategisk karakter, som underbygges af den til enhver tid gældende strategi for AAB. Inden for denne pulje prioriteres tilskuddet til mere sårbare afdelinger før mindre sårbare afdelinger, jf. prioriteringsindekset.
 - Inden for denne skitserede ramme er principper vedtaget i marts 2018 for tilskud fra dispositionsfonden i øvrigt fortsat gældende.

- V. For at sikre tilstrækkeligt med likvide midler i dispositionsfonden, ændres regnskabspraksis fremadrettet, så dispositionsfonden forrentes særskilt, og at forrentningen af dispositionsfonden altså ikke længere fordeles forholdsmæssigt til alle afdelinger.
- VI. Endelig kan der ved fremtidige fornyet åbning for kollektive råderetsarbejder ikke finansieres ved lån fra dispositionsfonden til afdelingerne. Der optages i stedet realkreditlån til finansiering af puljer af arbejder i afdelingerne. De steder, hvor volumen ikke meningsfuldt tillader optagelse af realkreditlån, eller hvor det af andre grunde er mere hensigtsmæssigt for afdelingen, skal der i stedet optages lån i afdelingens egne midler. Administrationen udarbejder en særskilt politik herfor. Kan der hverken optages realkreditlån eller lån i egne midler, vil der ikke kunne tilbydes kollektive råderetsarbejder i den pågældende afdeling, men alene individuelle.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

6 Dialogmøder

Som en udløber af organisationsbestyrelsens arbejde med Ét AAB iværksættes kvartalsvise dialogmøder, hvor alle medlemmer af repræsentantskabet inviteres.

Organisationsbestyrelsen (repræsenteret ved 1-2 medlemmer eller flere) er vært for dialogmøderne, og programmet vil som udgangspunkt følge den samme skabelon.

Det første dialogmøde, som er planlagt til september 2023, evalueres med henblik på eventuelle justeringer.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7 Kommunikationsstrategi

Morten Homann fremlagde udkast til de overordnede mål med kommunikationsstrategien og værdigrundlag for kommunikation i AAB:

Mål med strategien

Kommunikation er omdrejningspunktet for enhver relation i og omkring AAB – mellem beboere og boligorganisation, mellem beboervalgte og beboere, mellem beboervalgte og medarbejdere og indbyrdes mellem medarbejderne. Endelig er kommunikation også nøglen til at forstå og påvirke opfattelsen af boligorganisationen i en bredere offentlighed.

Derfor er det også af stor strategisk betydning – og derfor også en del af indsatsen for at fremme Ét AAB – at AAB har en klar og velovervejet strategi for sin kommunikation. Det skal sikre flere forhold:

- At kommunikationen og dermed oplevelsen af AAB bliver mere ensartet på tværs af medarbejdere, geografi og funktioner
- At kommunikationen og dermed oplevelsen af AAB bygger på et klart og velovervejet værdisæt, som samtidig afspejler sig i organisationens administration og praksisser
- At tilfredsheden med kommunikation og information øges blandt alle grupper af interessenter
- At sammenhængskraften på tværs af organisationen styrkes, så vi i højere grad opleves og oplever os selv som Ét AAB

I forbindelse med tilblivelsen af en ny kommunikationsstrategi ønsker AAB at måle på oplevelsen af og tilfredsheden med kommunikationen over tid med henblik på at følge, i hvilket omfang målene realiseres.

Analyse og baggrund for strategien

Bag tilblivelsen af det strategiske fokus på at skabe Ét AAB ligger en erkendelse af, at organisationens relationer og kommunikationsplatform trods mange grundlæggende styrker er – berettiget eller uberettiget – udfordret på flere punkter:

- En oplevelse af afstand mellem beboere og boligorganisation
- En oplevelse af afstand mellem beboervalgte og medarbejdere
- En oplevelse af afstand internt i medarbejderorganisationen
- Et renommé som lidt rigid i relationen til beboere
- Et renommé som værende for lidt dialogorienteret

Værdigrundlag for kommunikationen

Kommunikationsstrategien bygger på et klart værdigrundlag, nemlig at AAB i sin kommunikation er:

- **Hjælpesom** – fordi vi lytter og sætter os i andres sted, respekterer vores medmennesker, søger løsninger og tilpasser vores kommunikation til bedst muligt at hjælpe den pågældende
- **Åben** – fordi vi lytter imødekommende og åbent beskriver baggrunden og præmisserne for, hvorfor vi gør som vi gør, ligesom vi er åbne over for andre synspunkter og ny viden
- **Professionel** – fordi vi besidder en stor faglighed og sætter den i spil for at hjælpe de interessenter, vi har med at gøre, og fordi medarbejderne som den professionelle part tager ansvaret for, at vedkommende får den hjælp, der er behov for, og for, at kommunikationen er vellykket.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

8 Forretningsgang vedr. brugt IT-udstyr til ansatte og beboervalgte

Morten Homann gennemgik forretningsgangen vedr. brugt IT-udstyr til ansatte og beboervalgte.

Indstillingen indebærer, at det er Udvikling & IT, der ud fra faglige kriterier vurderer, om en given enhed teknisk er forældet og kan afskrives, og samtidig varetager nødvendig sletning af data. Medlemmer af organisationsbestyrelsen kan fortsat overtage forældede og afskrevne enheder, og har tillige – mod beskatning heraf – mulighed for at beholde ikke-forældede enheder ved udtræden af organisationsbestyrelsen. Forinden skal der dog ske fornøden sletning af data.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9 Tilskud trækingsret afdeling 37 Herredsvang

Det indstilles, at afdeling 37 bevilges et tilskud på 5 mio. kr. fra de fælles trækingsretsmidler.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

10 Udvalg

Organisationsbestyrelsen gennemgik repræsentantskabsmødet.

Et markant flertal anbefaler Mette Johannesen som formand, da Dan Christensen udtræder af organisationsbestyrelsen.

Der afholdes afskedsreception for Dan Christensen den 16. juni kl. 12.00-15.00.

Det kommende IT-udvalgsmøde flyttes på grund af afdelingsmøde. Morten Homann koordinerer ny mødedato med Kenneth Hillerslev.

På det seneste kursusudvalgsmøde drøftede udvalget repræsentantskabsdagen den 23. september samt kommende dialogmøder og kursusaktiviteter.

Peter Kragballe berettede om et digitalt AAB-arkiv, som Astrid Frederiksen overtager det politiske ansvar for, når han stopper i organisationsbestyrelsen. Det praktiske ansvar for arkivet bør dog ligge i administrationen.

Endvidere gav han udtryk for en vellykket klaverkoncert med Mogens Dalsgaard, hvor AAB's sms-service var med til at sikre stor tilslutning.

11 Nyt fra administrationen

Morten Homann orienterede om nyt fra administrationen:

- Virksomhedsnævnet har lavet en udmøntningsplan for initiativer for Ét AAB.
- AAB har lavet et ledelsesgrundlag, som allerede er sat i værk.
- AAB laver lige nu en evaluering af drifts-setuppet.
- AAB har arbejdet med kontrol af vedligeholdelsesarbejder og vil fremover lave kontroller mere stikprøvebaseret.
- Notat om kollektiv råderet er næsten færdigt og kan fremlægges på bestyrelsesmødet i juni eller august.
- Arbejdet med informationsmateriale om forskellige aspekter af flytning og syn m.m. er i den sidste fase.
- Samarbejdet med Aarhus Kommune en udviklingsplan om Herredsvang er i god udvikling på administrativt niveau. Det forventes, at de fire organisationsformænd inviteres til møde herom i tredje kvartal.
- Aarhus Kommune har præciseret vilkårene for, hvornår fysisk handikappede fremover skal have mulighed for at komme foran i køen til en mere egnet bolig.
- Aftalen med Aarhus Kommune om fleksibel udlejning er tilpasset, således at pensionister og efterlønnere fremover bevarer muligheden for intern oprykning i samme afdeling i alle afdelinger omfattet af disse udlejningsaftaler.
- På sidste års afdelingsmøder besluttede en række afdelinger, at de vil være røgfri. En drøftelse i organisationsbestyrelsen af, om organisationsbestyrelsen eller afdelingsmødet skal træffe beslutning om dette, dagsordensættes på bestyrelsesmødet i august 2023.
- Der har indtil nu været tre udsættelser i 2023 mod samlet 31 i 2022. Der er således ikke noget, der pt. tyder på, at inflationskrisen har betydet, at færre kan betale husleje. Udviklingen følges nøje.

Morten Homann opfordrede organisationsbestyrelsen til at sende input til evaluering af afdelingsmøderne til ham, så de kan sammenfattes i et notat, når organisationsbestyrelsen skal lave en samlet evaluering på bestyrelsesmødet i august 2023. Morten Homann og Katrine Just sender en reminder til organisationsbestyrelsen om dette.

Morten Homann gennemgik kvartalsregnskab for 1. kvartal 2023, som bestyrelsen tog til efterretning.

Det blev besluttet at holde et kort, konstituerende bestyrelsesmøde den 16. juni kl. 16, som erstatter mødet den 19. juni. Katrine Just indkalder og aflyser det planlagte møde den 19. juni.

Administrationen sender et eksempel på afdelingsmødemateriale om skift fra B- og A-ordning til organisationsbestyrelsen.

12 Eventuelt

Astrid Frederiksen fortalte om et positivt besøg hos Kulturhus Herredsvang og opfordrede den øvrige organisationsbestyrelse til at aflægge et besøg. Der var enighed om et fælles besøg med efterfølgende afholdelse af et bestyrelsesmøde på stedet på et tidspunkt i efteråret.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 16. juni 2023 kl. 16.00.

Katrine Just

Referent